

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.03.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

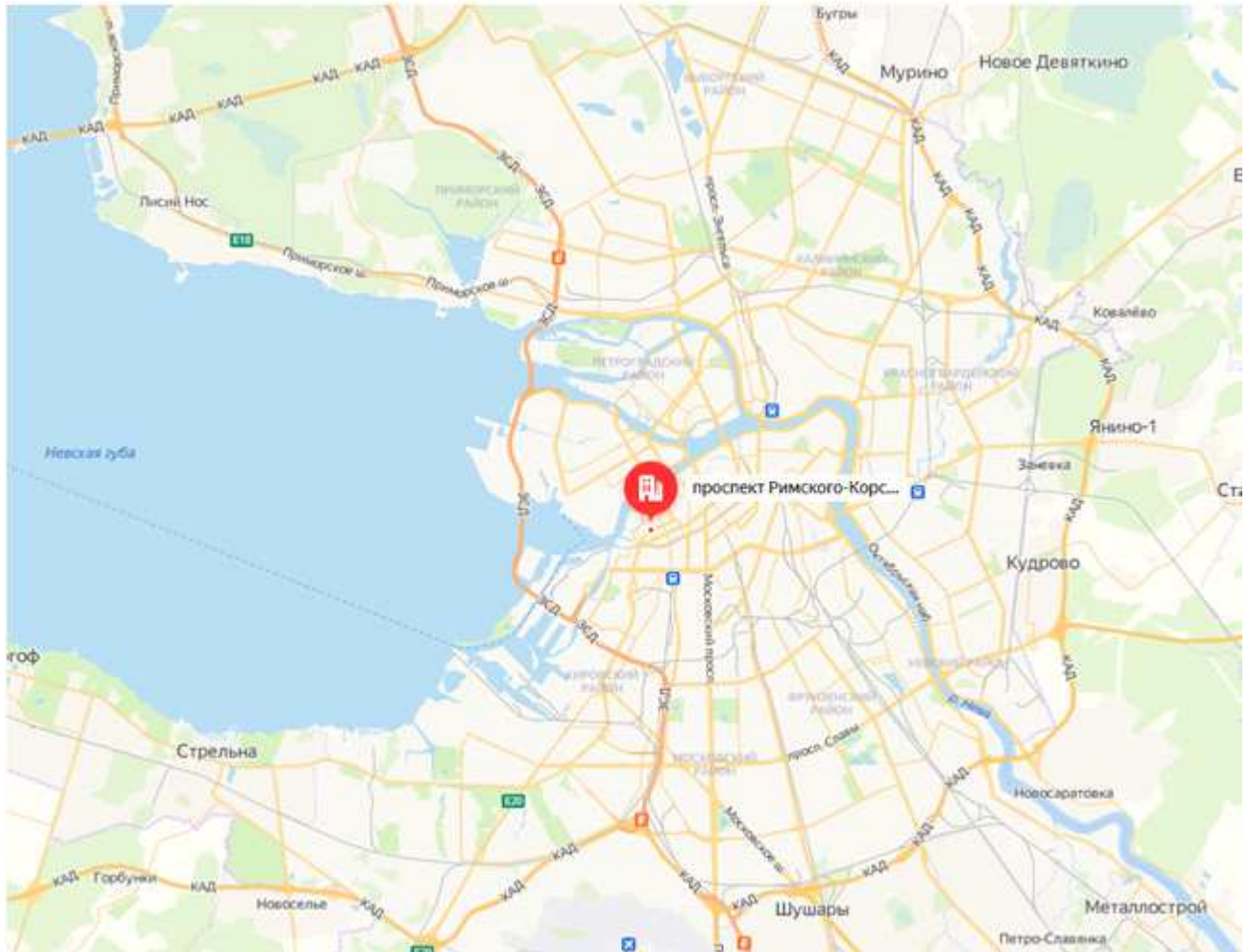
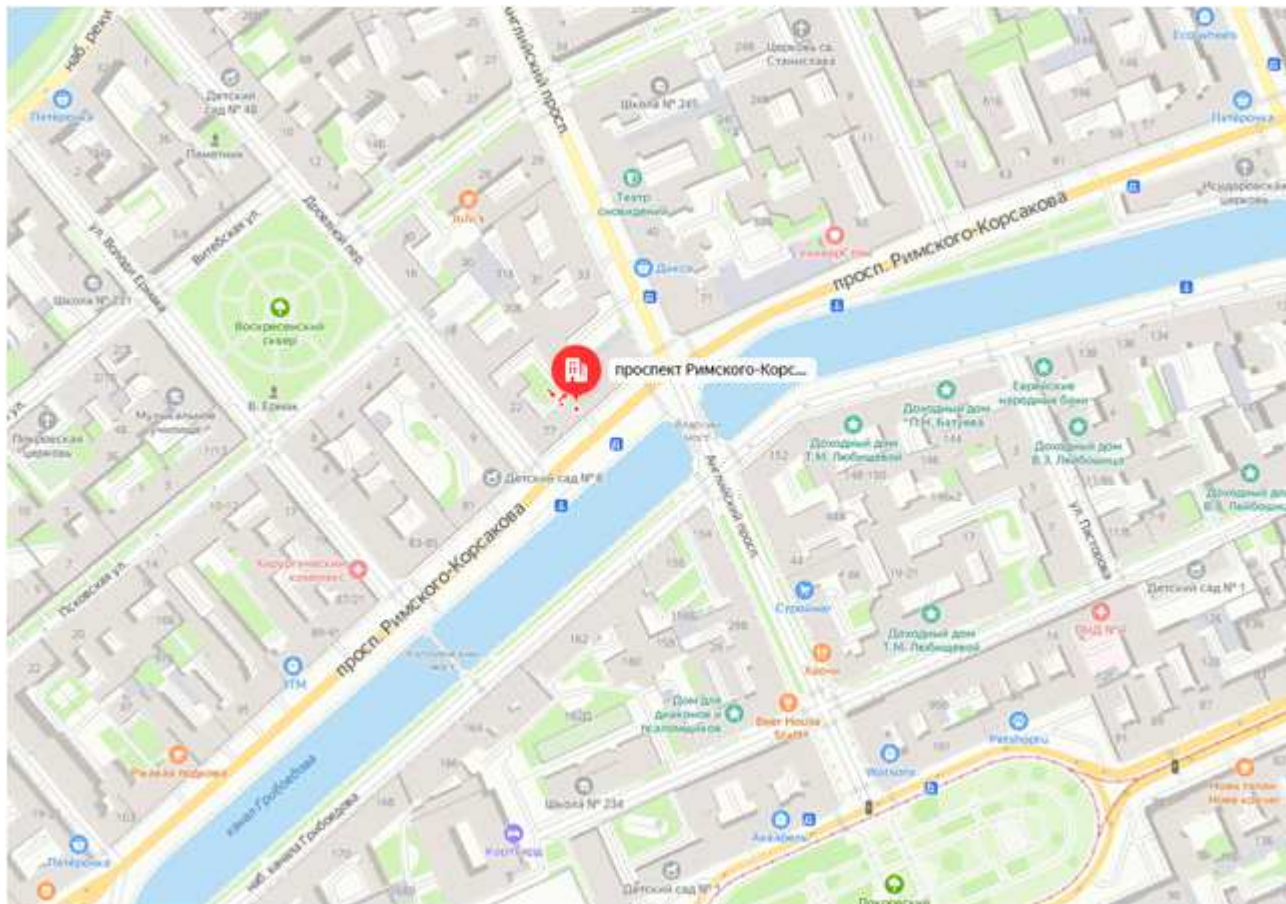


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

**2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н**

<b>Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н</b>		
Площадь помещения	111,3 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0001159:3234	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	9 098 233,4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	364 224,79	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	188 072,51	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Вид права	Собственность 78-78/030-78/080/001/2016-87/1 от 27.01.2016	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2020 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н		
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлено 2 перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения; в ч.п.2 оборудовано 2 оконных проема не обозначенных на схеме; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, перегородка демонтирована	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

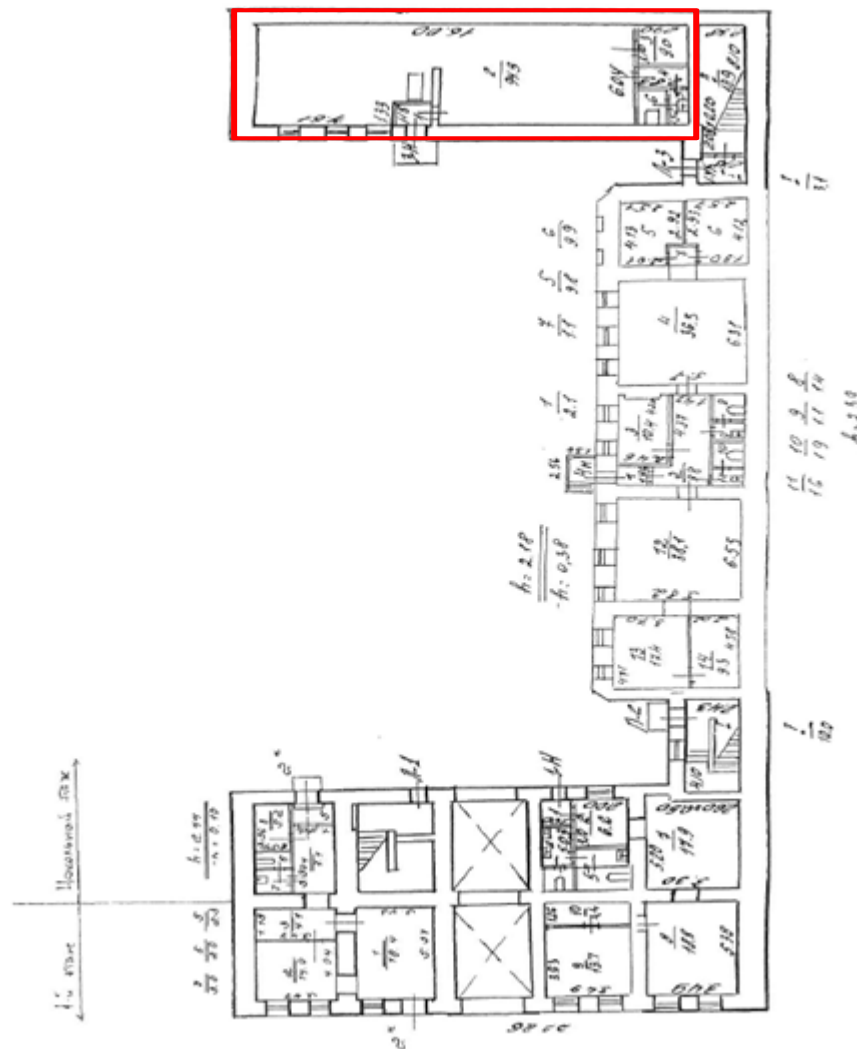
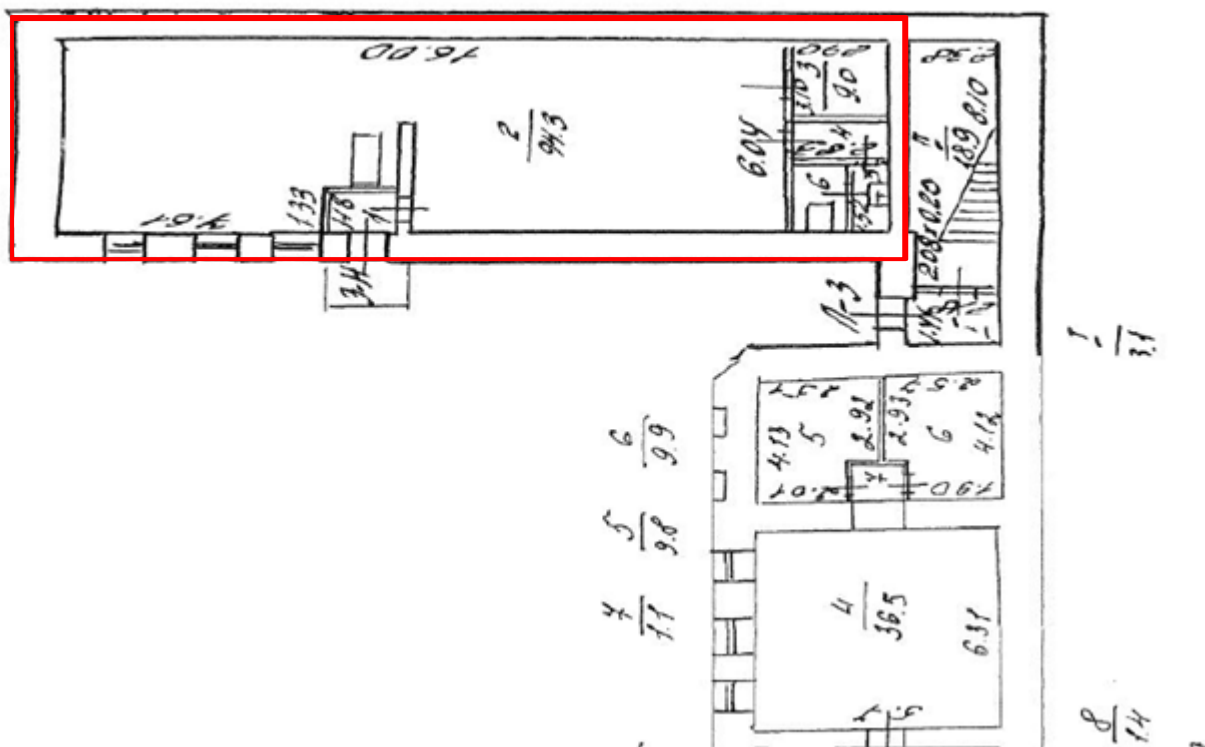


Рисунок 3. Расположение пом. 3-Н





**Рисунок 4. План помещения 3-Н**

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральных частей г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. На расстоянии 100 метров расположен Детский сад № 6 Адмиралтейского района.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: проспект Римского-Корсакова, Дровяной переулоч, Английский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

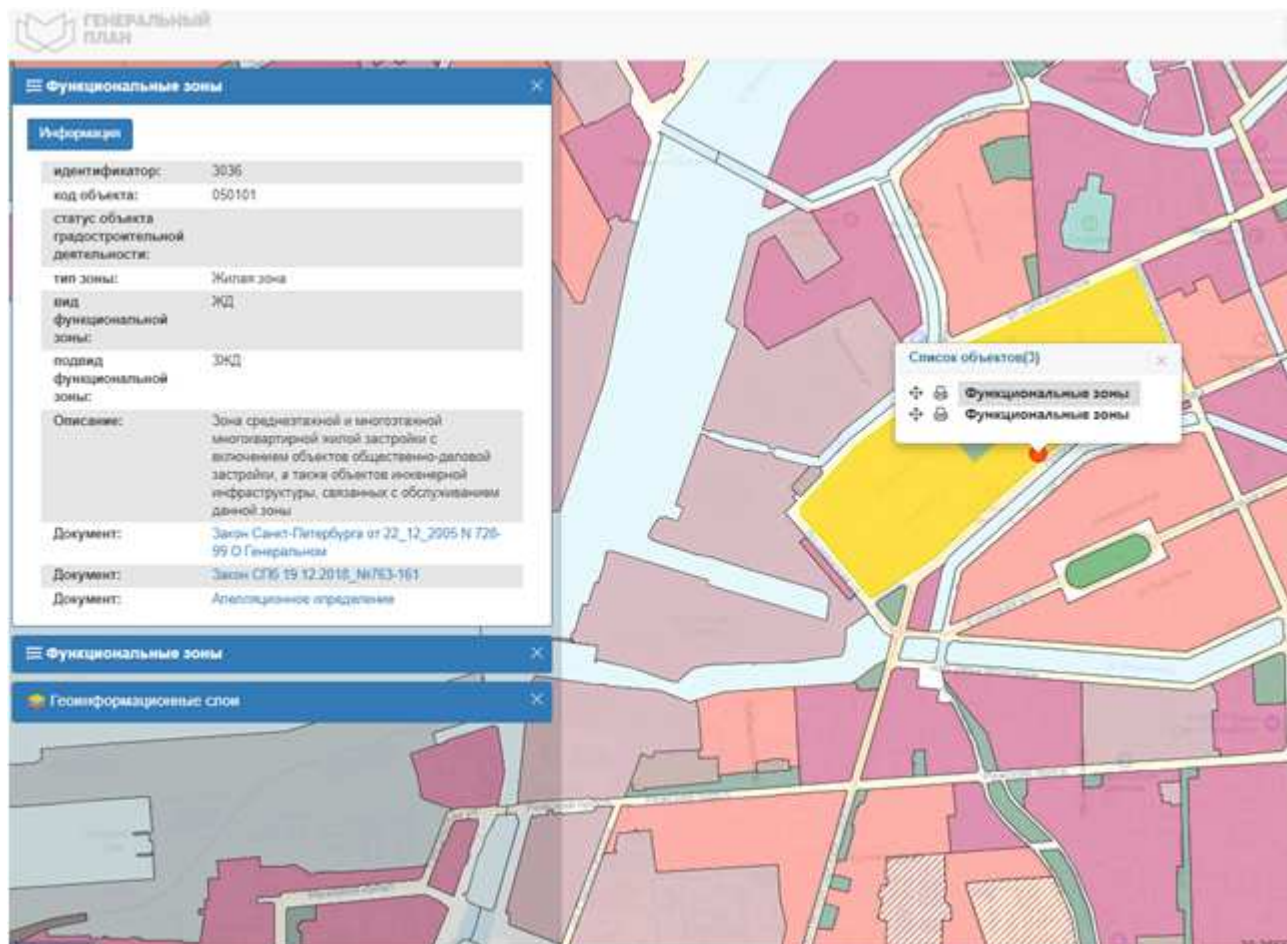
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта («Аларчин мост») расположена на расстоянии 25 м (менее 1 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 2, 6, 22, 71, маршрутные такси № К-1, К-169, К-195, К-306, К-6к). На расстоянии 50 м (1 минута пешком) расположена остановка «Аларчин мост» (автобус № 181, маршрутное такси № К-195).

Станция метро «Сенная площадь» располагается в 27 минутах (2,2 км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

#### Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

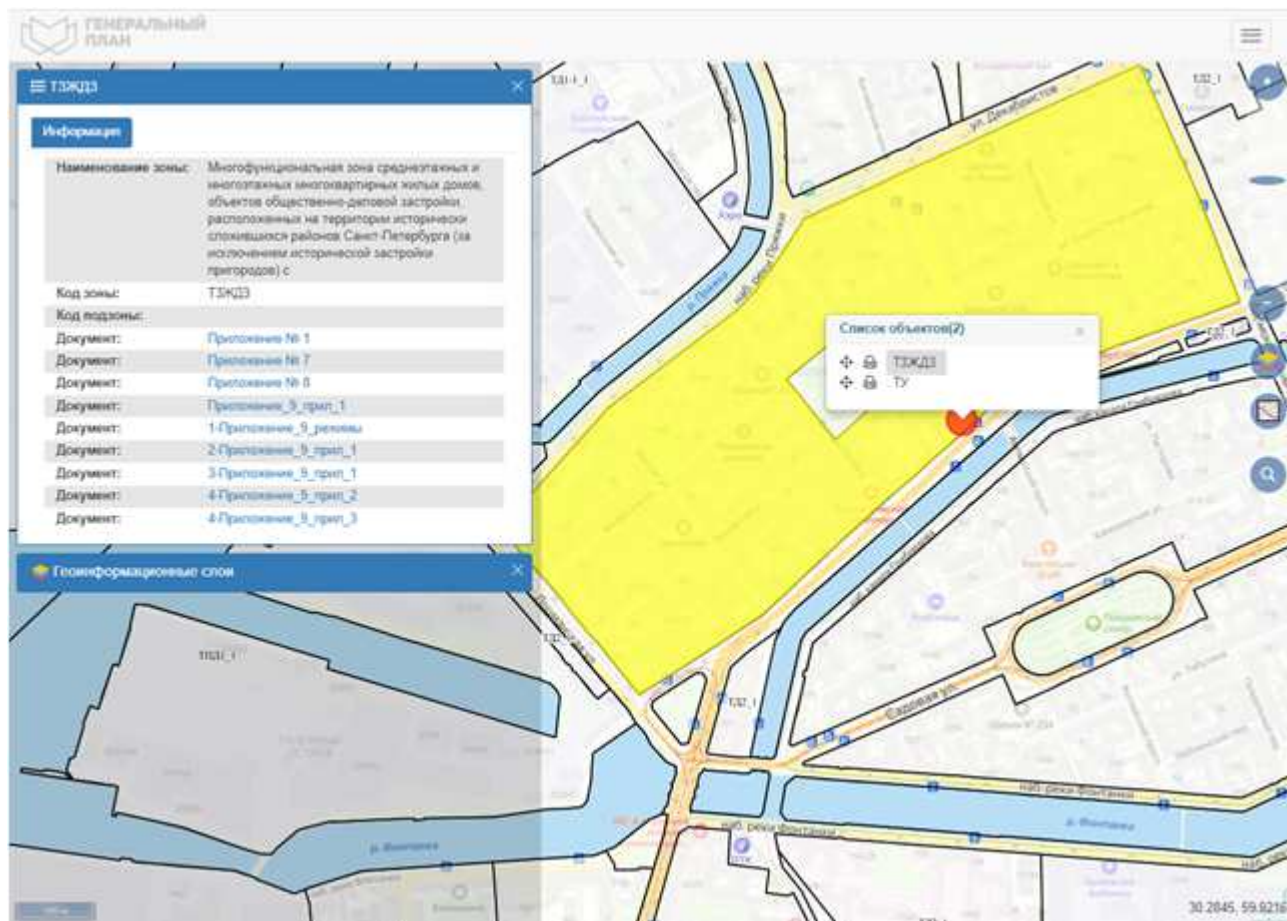




**Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82) рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).





**Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2020-34433879 от 30.10.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН №07-748/21-0-1 от 04.02.2021 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 75, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. И деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов

капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №04-21-69224/20-0-0 от 11.12.2020, объект недвижимости, расположенный по адресу Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н, не является объектом гражданской обороны.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 75, литера. А, пом. 3-Н





Фото № 7 – Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние







Фото № 13 - Внутренне состояние



Фото № 14 - Внутренне состояние



Фото № 15 - Внутренне состояние



Фото № 16 - Внутренне состояние



Фото № 17 - Внутренне состояние



Фото № 18 - Внутренне состояние





Фото № 19 - Санузел



Фото № 20 - Санузел



Фото № 21 - Вход в помещение



Фото № 22 – Внутренний двор



Фото № 23 - Проход к помещению с улицы  
Римского-Корсакова



Фото № 24 – Вход во двор

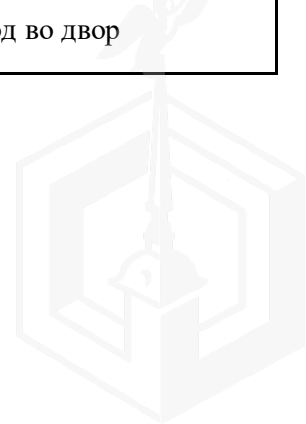





Фото № 25 – Фасад здания



## А К Т

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 66, литера А, помещение 9-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	111,3
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:32:0001159:3234
Кадастровая стоимость, руб.	9 098 233,4
Кадастровый номер здания	78:13:0007305:3021
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78/78/030 78/080/001/2016 87/1 от 27.01.2016
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.11.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта выявлены переделанности: в ч.п.2 установлено 2 перегородки с дверным проемом, образовав новую часть помещения; в ч.п.2 оборудовано 2 оконных проема не обозначенных на схеме; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит, перегородка демонтирована Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Общее состояние объекта удовлетворительное, однако требуется капитальный ремонт с заменой оконных и дверных проемов.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	30.03.2021	Дата	



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения после проведения ремонта.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 75, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 111,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001159:3234, 1 этаж	62 893	7 000 000	75 472	8 400 000
<b>Итого:</b>	<b>62 893</b>	<b>7 000 000</b>	<b>75 472</b>	<b>8 400 000</b>

